progetto cofinanziato da

UNIONE EUROPEA

Comune di CASTELFRANCO VENETO

MINISTERO DELL'INTERNO

Fondo europeo per l'integrazione di cittadini di paesi terzi

Sportello CASA - AISA. Iniziativa locale per l'inclusione abitativa e l'integrazione sociale

LA CASA AMICA

GUIDA PRATICA
PER L'ACCESSO E L'USO DELLA CASA

progetto cofinanziato dall'Unione Europea nell'ambito del Fondo Europeo per l'Integrazione di cittadini di Paesi Terzi

INDICE

PERCHÉ UNA GUIDA ALL'ABITARE

La ricerca, l'accesso e la conduzione di un alloggio rappresentano oggi, per molti di noi, un percorso obbligato pieno di insidie e difficoltà. Ciò è particolarmente evidente per le fasce deboli della popolazione e per i cittadini migranti.

La scelta di un alloggio adeguato ai nostri bisogni, la stipula di un contratto e la conseguente entrata in una nuova casa, ci costringono a misurarci, con delle conoscenze specifiche a volte non sufficienti, con un mercato spesso poco attento alle nostre esigenze e con una normativa complessa.

Questo manuale intende fornire le indicazioni basilari per orientarsi senza difficoltà tra agenzie immobiliari, contratti d'affitto, depositi cauzionali, ecc. valutando consapevolmente i diritti e i doveri che il possesso di una casa comporta.

Per quanto riguarda la conduzione dell'alloggio la questione non è meno complessa.
La casa, come il corpo di un essere umano, è composta da tante parti che devono essere mantenute in buona salute e controllate costantemente. Piccoli segni come una crepa, l'insorgere di macchie di umidità o di muffa, possono essere il sintomo di problemi gravi che, in mancanza di un intervento tempestivo, possono causare un rapido deperimento della nostra abitazione.
Imparare a conservare la propria casa in buone condizioni non è difficile.
Questa guida, nella seconda parte, si propone di spiegare in modo semplice che cosa fare se qualcosa non funziona o funziona male in casa. Non intende creare degli esperti ma fornisce nozioni chiare, a volte di senso comune, che facilitano la corretta gestione del proprio alloggio.

1- ACCESSO ALLA CASA

In questa prima parte della guida sono presenti informazioni riguardanti l'acquisto della casa e il contratto di locazione, più comunemente conosciuto come contratto d'affitto. Queste sono le prime, fondamentali cose da sapere quando si decide di cercare una casa dove vivere.

LA CASA DI PROPRIETÀ

Una volta deciso di acquistare una casa, ci si può rivolgere ad un'agenzia immobiliare oppure direttamente al proprietario della casa in vendita.

Nel primo caso occorre assumere, per quanto possibile, informazioni sull'affidabilità e serietà dell'agenzia ed effettuare i seguenti controlli:

- che l'agenzia sia iscritta nel ruolo provinciale dei mediatori presso la locale Camera di Commercio;
- che l'agente sia iscritto nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione;
- che ci sia un mandato esplicito del venditore all'agente se quest'ultimo firma il compromesso per conto del primo;
- che la commissione a favore del mediatore immobiliare non sia eccessivamente alta (non dovrebbe superare il 3% ma si possono ottenere degli sconti).

Quando invece un acquirente ha un rapporto diretto con il proprietario, è utile sapere che può informarsi ed essere assistito da un'associazione di tutela.

In ogni caso, prima di procedere all'acquisto di una casa è bene valutare diversi elementi:

- l'igiene, l'umidità dei locali, l'abitabilità dell'appartamento, la distribuzione degli spazi, le eventuali ristrutturazioni apportate;
- la metratura catastale, commerciale, abitabile;
- lo stato di conservazione dei locali, dei pavimenti, delle tubazioni, di tutti gli impianti e la relativa messa a norma di questi ultimi;
- i costi accessori e continuativi (ad es. le spese di gestione);
- la presenza di box, posto auto o la possibilità di parcheggiare senza difficoltà all'esterno;
- la presenza di giardini pubblici e aree verdi, di scuole e aree di ritrovo;
- i mezzi di trasporto pubblico che servono la zona ove è situata la casa e la rumorosità del luogo;
- la presenza di servitù (ad es. obbligo di passaggio sulla proprietà delle auto dirette ad altra abitazione);
- eventuale locazione in essere e scadenza del relativo contratto;
- tasse, imposte e spese non pagate che "seguono" l'immobile e non il proprietario così come gli oneri condominiali;
- eventuale fallimento del venditore.

LA CASA IN AFFITTO

La locazione, detta più comunemente "affitto", consiste nell'accordo fra due parti attraverso il quale una parte, il proprietario della casa, con-

sente all'altra, l'inquilino o conduttore, di utilizzare per un certo periodo di tempo un immobile, in cambio del pagamento periodico di una somma. Nel contratto di locazione si definiscono:

- la durata del contratto;
- il canone mensile che il conduttore deve pagare;
- gli obblighi relativi alle spese di manutenzione della casa;
- l'obbligo di preavviso in caso di annullamento del contratto.

Con questo accordo, in capo al conduttore sorgono vari doveri e obblighi. Fra i più importanti:

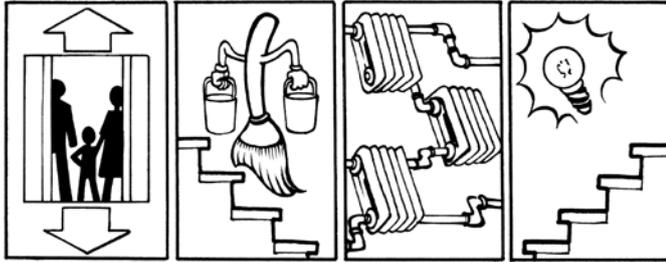
- pagare il canone regolarmente alle scadenze;
- non modificare in alcun modo i locali senza il consenso del proprietario;
- provvedere personalmente agli interventi di piccola (ordinaria) manutenzione;
- divieto di sublocazione dell'immobile a terzi senza il consenso del proprietario.

Il proprietario, prima della stipula del contratto, deve:

- garantire l'abitabilità e l'agibilità dell'abitazione che affitta;
- garantire sulla regolarità per quanto riguarda le norme di sicurezza.

Alla firma del contratto, l'inquilino generalmente versa al proprietario una somma chiamata cauzione, che verrà restituita alla scadenza dello stesso o trattenuta se l'immobile ha subito danni provocati dall'inquilino.

Per essere valido il contratto d'affitto deve avere forma scritta e deve essere registrato.

Il proprietario può richiedere l'annullamento del contratto per morosità, qualora il mancato pagamento del canone

d'affitto superi l'importo di una mensilità (o altro importo) secondo quanto stabilito dal contratto stesso.
Normalmente il canone di locazione non comprende le spese per le utenze (cioè acqua, luce e gas) e le spese condominiali; in caso contrario ciò deve essere esplicitamente previsto dal contratto sottoscritto dalle parti. Le prime riguardano l'uso dei servizi pubblici, quali: depurazione fognature, distribuzione gas metano, elettricità, rete idrica, rifiuti, telefono.
È importante ricordare che a seconda del comune dove si risiede ci sono delle aziende diverse che garantiscono i servizi presso le quali si possono reperire tutte le informazioni del caso. Inoltre è fondamentale quando si cambia casa disdire i contratti e riattivarli presso la nuova abitazione.

Le spese condominiali ordinarie solitamente comprendono il riscaldamento (se centralizzato), il servizio di pulizia delle parti comuni, i consumi di luce e acqua per le parti comuni, l'eventuale ascensore, e in generale tutti i consumi che si verificano per la normale gestione e fruizione del condominio. Queste vengono discusse e decise dai condomini in sede di assemblea.

Il proprietario o l'amministratore condominiale comunicheranno gli importi e le scadenze di pagamento all'inquilino, il quale ha il diritto di pretendere tutta la documentazione che giustifichi la richiesta avanzata.

TIPOLOGIE DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Esistono diversi tipi di contratti di locazione, che si differen-

ziano per durata e modalità di determinazione del canone di locazione, a seconda delle esigenze dell' inquilino e del locatore.

Tra questi rientrano il contratto a canone libero, il contratto a canone concertato e il contratto di natura transitoria, i quali fanno riferimento alla Legge n. 431 del 1998.

Il contratto a canone libero ha una durata obbligatoria minima di quattro anni con rinnovo automatico per altri quattro anni. L'importo del canone di locazione è liberamente deciso tra le parti. La forma è obbligatoriamente scritta.

Il contratto a canone concertato ha una durata obbligatoria minima di tre anni oltre a due anni di rinnovo automatico ed il canone di locazione viene determinato, in accordo tra i sindacati degli inquilini e le associazioni delle proprietà, attraverso gli Accordi Territoriali. La forma è obbligatoriamente scritta e prevista dagli Accordi Territoriali.

Per il calcolo del canone concertato o per la stesura del contratto ci si può rivolgere agli sportelli casa del territorio e ai sindacati inquilini e proprietari della zona (vedi numeri utili in fondo alla guida).

Entrambi i contratti descritti prevedono che alla prima scadenza (rispettivamente al 4° e 3° anno), il locatore possa decidere di non rinnovare il contratto (diniego di rinnovo) solo per specifiche motivazioni previste dalla legge (ad es. per necessità abitative proprie o di parenti, per eseguire la-

vori di ristrutturazione, per poter vendere l'abitazione). In questi casi il locatore dovrà avvisare l'inquilino sui motivi del diniego del rinnovo del contratto almeno sei mesi prima della scadenza del primo periodo attraverso una lettera raccomandata.

L'inquilino, viceversa, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, per gravi motivi (ad esempio: problemi lavorativi, di salute, ecc.) con preavviso di almeno sei mesi o altro periodo accordato nel contratto di locazione. Questa comunicazione (disdetta) dev'essere sempre inviata con una lettera raccomandata.

Il contratto di natura transitoria ha una durata minima di un mese e una massima di diciotto mesi e prevede che siano chiariti sempre i motivi della transitorietà (ossia perché è necessario l'uso di un contratto con una durata così beve). Se il locatore non conferma, prima della scadenza del contratto, le ragioni della transitorietà con una raccomandata all'inquilino, il contratto transitorio si converte automaticamente in un contratto di quattro anni più quattro anni di rinnovo.

La forma, obbligatoriamente scritta, è quella prevista dagli Accordi Territoriali.

LO SFRATTO

Lo sfratto è il termine che comunemente indica le attività poste in essere dal locatore nei confronti del conduttore per rientrare nella disponibilità dell'immobile locato.

Lo sfratto generalmente avviene per:

- la fine del contratto di locazione (qualora l'immobile non venga riconsegnato spontaneamente);
- mancato pagamento del canone di affitto;
- gravi inadempimenti dell'inquilino;
- particolari necessità del proprietario.

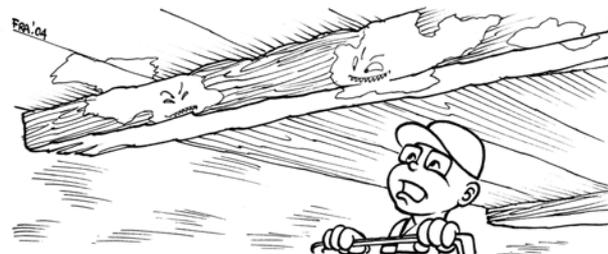
IL CONDOMINIO E IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Sia nel caso in cui si viva in una casa di proprietà, che in una casa in locazione, è indispensabile mantenere dei rapporti rispettosi e pacifici con le persone vicine. Ciò, oltre ad evitare l'insorgere di conflitti fra vicini di casa, favorisce un clima sereno che rende la vita di ogni giorno più facile.

Il condominio è un edificio la cui proprietà è di due o più persone.
I singoli condomini che si riuniscono formano l'assemblea condominiale con lo scopo di stabilire le proprie regole interne. È in questa sede inoltre che si delibera un bilancio preventivo sulle spese condominiali all'inizio dell'esercizio annuale, che sarà verificato a fine anno con il bilancio consultivo.
Se i condomini sono in numero maggiore di dieci è obbligatorio dotarsi di un regolamento condominiale ai sensi dell'art. 1138 del Codice civile.

Le norme contenute nel regolamento di condominio riguardano essenzialmente:

- l'uso delle cose comuni cioè quelle parti dell'edificio che, assieme agli impianti, non si trovano all'interno delle proprietà esclusive;
- i comportamenti da tenere anche all'interno della proprietà esclusiva con il fine di promuovere un contesto rispettoso verso tutti i condomini;
- l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali.

In realtà le norme condominiali sono poco conosciute e ancor meno rispettate. Ecco allora il nascere di incomprensioni che, nella maggior parte dei casi, portano a liti fra vicini di casa o con l'amministratore.
A volte questo accade anche perché può essere difficile capire il senso delle norme, perché scritte in modo poco chiaro. In situazioni tali la miglior cosa da fare è stabilire un rapporto corretto e di "buon vicinato" con i condomini, osservando le norme del vivere civile (comprese le abitudini e gli usi del luogo in cui si è venuti ad abitare) e del buon senso.
Quando invece ci si trova coinvolti in una situazione più grave, che crea un danno reale, ci si deve rivolgere all'amministratore del condominio e alle autorità competenti.

Una volta trovata casa, è indispensabile prendersene cura e non sottovalutare i primi sintomi di invecchiamento di mura, tetto, pavimenti, intonaci ed impianti. Ecco allora, in questa seconda parte della guida, alcuni consigli pratici ed indicazioni.

LA MURATURA

L'ossatura degli edifici è formata da muri principali che hanno la funzione di sostenere le volte, i solai, i tetti e gli arredi, di delimitare e proteggere l'immobile.

DANNI STRUTTURALI

Negli anni un edificio può essere sottoposto a sforzi per diversi motivi.

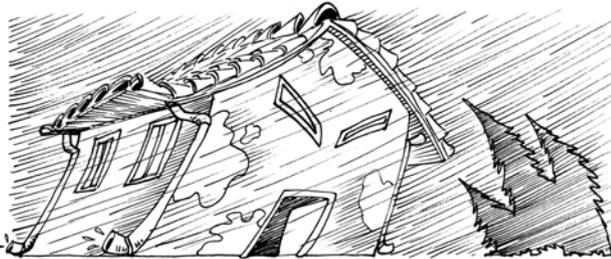
In caso si manifestino sui muri delle crepe che tendano ad avanzare occorre chiamare al più presto l'amministratore o un muratore che possa valutare lo stato delle cose e agire di conseguenza.

L'esistenza di problemi ai solai si può dedurre dal dissesto del pavimento (piastrelle che si rompono o distaccano) e dalla formazione di eventuali avvallamenti.

Nel caso di solai in legno, questo può essere anche il sintomo che nelle parti lignee dell'edificio si sono formati funghi o muffe che stanno intaccando la tenuta dei travi.

DANNI DA UMIDITÀ

Umidità da pioggia

Le pareti esterne degli edifici vengono bagnate dalla pioggia, che, se accompagnata dal vento, può impregnare i muri e

portare l'umidità fino all'interno della parete (specialmente nelle case vecchie).
Se dopo gli acquazzoni si osservano aloni o macchie che restano evidenti, se l'intonaco alla base del muro si erode e poi si fessura e si distacca, se si forma della condensa interna, è possibile che stia avvenendo proprio questo fenomeno e presto delle macchie di umidità saranno evidenti anche all'interno. Questo tipo di degrado avviene più facilmente se il tetto è danneggiato.

Cosa fare in questo caso:

- aprire le finestre del bagno e della cucina almeno tre volte al giorno per 20 minuti (una-due volte nei mesi invernali);
- aerare il locale creando delle bocchette a livello del pavimento;
- applicare sulla parete esterna della pittura idrorepellente.

Umidità da condensazione

Se sui vetri si forma spesso della condensa e la parete si riveste di una leggera velatura, se l'intonaco nella fascia vicino al pavimento si gonfia e si scrosta, o addirittura si generano muffe allora è possibile che i muri siano pieni di umidità. In questo caso è necessario aerare spesso il locale e pulire le murature dalle muffe con prodotti appositi o con la candeggina.

Umidità accidentale

Se sul soffitto dell'ultimo piano si formano macchie di umidità accompagnate da muffe e rigonfiamenti dell'intonaco è possibile che le tegole del tetto siano rotte o spostate o che

si sia accumulata sporcizia nel tetto.
Lo stesso fenomeno si può avere sui muri in corrispondenza di grondaie o pluviali rotti o danneggiati.

La cosa più importante è tenere sotto controllo le grondaie, i pluviali ed il tetto, anche con la semplice osservazione visiva, e ripararli non appena danneggiati, senza lasciar trascorrere del tempo che può aggravare i danni e maggiorare le spese di ripristino.

<u>Cosa fare?</u>

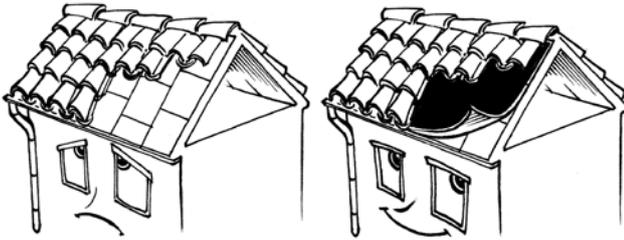
1. riparare il danno;
2. aerare il locale per fare in modo che l'umidità accumulata si asciughi;
3. attendere l'esaurirsi del fenomeno e poi ripristinare l'eventuale intonaco esterno nella bella stagione.

Umidità dal terreno

I mattoni con cui sono realizzati gli edifici spesso si comportano come una spugna e permettono all'acqua presente nel terreno di risalire la muratura ed impregnarla di acqua.

Se si osserva una macchia persistente che si attenua man mano che si sale dal piano stradale, è possibile che la muratura stia assorbendo acqua dal terreno.

<u>Cosa fare?</u>

1. controllare lo stato dei piani interrati;
2. se ci sono macchie di umidità, aerare il locale;
3. se il problema persiste chiamare un tecnico.

LE COPERTURE

Sono una delle parti della casa maggiormente sottoposta alle insidie degli agenti atmosferici. Il sottotetto particolarmente nelle case vecchie, non è impermeabilizzato. Travi e solai sono spesso di legno.
Detto ciò è evidente la necessità di una attenta e continua manutenzione del tetto.

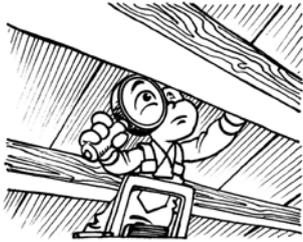
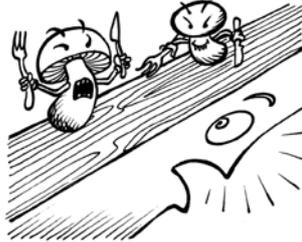
PATOLOGIA E MANUTENZIONE DELLE COPERTURE

Le tegole

Le principali ragioni di preoccupazione nascono dalla rottura o dallo spostamento delle tegole. L'acqua, che è sempre l'elemento più dannoso nei nostri climi, può causare ristagni e infiltrazioni. Oltre a queste si possono verificare aggressioni chimiche o biologiche successive e conseguenti all'evaporazione dell'acqua, o abrasioni dovute allo scorrimento della stessa lungo le falde. La neve può essere ancora più pericolosa: tegole spostate o rotte sono spesso dovute al suo elevato peso.
La grandine, invece, può essere abrasiva, lesionare le tegole e romperle. Il vento può spostare le tegole e permettere all'acqua di infiltrarsi negli starti sottostanti, causando danni alla struttura del tetto, a solai e murature.
Per far si che il tetto continui a proteggere l'edificio, è sufficiente controllarlo periodicamente riposizionando gli elementi spostati, sostituendo quelli danneggiati e rimuovendo foglie ed eventuali nidi di volatili.

Il legno

Il legno costituisce, specialmente nelle abitazioni più vecchie, la struttura del tetto ed è pro-

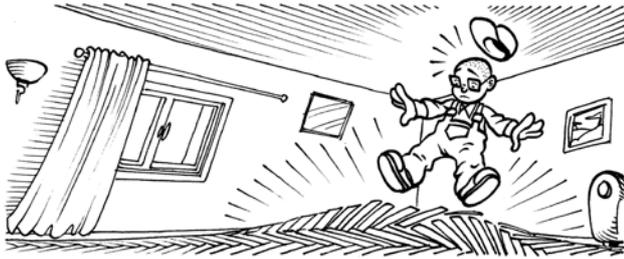
tetto dalle tegole e dai cornicioni. In alcuni casi gli elementi in legno possono subire l'attacco di funghi, muffe e insetti.

<u>Cosa fare?</u>
Per controllare lo stato delle travi si può battere con un martello o tentare di infilarci un chiodo. Se il legno è in cattivo stato emette un suono attutito e non si oppone alla penetrazione del chiodo.

I funghi
L'attacco dei funghi non è sempre visibile dall'esterno ma la presenza può essere rilevata da alterazioni del colore e soprattutto se battendo sul legno si riproduce un suono sordo.

<u>Cosa fare?</u>
Quando ci si accorge di un attacco da parte dei funghi, l'unica cosa da fare è sostituire la parte interessata.

Gli insetti
Possono essere individuati osservando se vi è polvere di legno nelle vicinanze dell'elemento, se sono visibili piccole cavità di forma regolare sulla superficie, o ancora se si sente un suono cupo battendo nel legno.
Gli insetti che intaccano il legno possono essere eliminati con trattamenti specifici facilmente reperibili e ripetendo il trattamento a seconda del tipo di insetto.

I PAVIMENTI

I pavimenti più comuni sono quelli in cotto, marmo o pietra, graniglie e parquet.

MANUTENZIONE
Per proteggere il pavimento si possono usare vernici specifiche che però devono lasciare traspirare il legno; per mantenere in buono stato il parquet

si può utilizzare la cera che nutre e mantiene invariate nel tempo le caratteristiche del legno (il trattamento deve essere eseguito almeno 1 volta nell'arco di un anno).
Altri degradi avvengono a causa di situazioni accidentali, che possono capitare frequentemente in un'abitazione: se, ad esempio, si rompe un tubo dell'acqua, il pavimento in legno s'impregna e, se lasciato a lungo in queste condizioni, tenderà a marcire.
In questo caso, riparata la causa, si deve far asciugare il pavimento, lasciando aperte le finestre, e sostituendo gli elementi non più recuperabili.

L'INTONACO

La funzione fondamentale dell'intonaco è quella di proteggere la muratura che esso ricopre.
Particolarmente importante è l'intonaco esterno che costituisce con il tetto la protezione più importante contro le intemperie.
In modo particolare si deve fare attenzione all'eventuale presenza di muschi e licheni (nelle pareti meno o battute dal sole), alle macchie di umidità e alle crepe che possono favorire le infiltrazioni.

<u>Manutenzione</u>
Cosa si vede?
• Macchie scure
• Distacchi
• Sfarinature
La causa è l'infiltrazione d'acqua.

RICORDA

In caso di presenza di muffe, queste vanno precedentemente eliminate.

La pittura esterna va applicata ogni volta che se ne presenti la necessità, di regola almeno una volta ogni due anni, quella interna ogni anno

Cosa fare?

- Riparare il danno e aspettare che il muro si asciughi per provvedere ad ulteriori aggiustamenti ove sia necessario.
- Ripristinare l'intonaco.

Tinte e pitture

Vanno applicate sopra l'intonaco sia all'esterno che all'interno. Costituiscono una protezione per l'intonaco e una garanzia di igiene per la casa.

Si consiglia di utilizzare pitture antimuffa e traspiranti che si possono facilmente reperire nei centri commerciali come nei negozi specializzati a costi abbastanza contenuti.

È buona regola imbiancare le pareti una volta all'anno. Ricordiamo che la pittura deve essere diluita con acqua e applicata con rulli o pennelli. Prima di questa operazione vanno rimosse tutte le parti deteriorate con una spatole o con della carta vetrata in modo da favorire l'aderenza della pittura.

L'IMPIANTISTICA

MANUTENZIONE E ALLACCIAMENTI

La manutenzione degli impianti risulta fondamentale per il mantenimento in buono stato della casa, ma soprattutto per la sicurezza e l'igiene personale di chi ci abita.
Alcuni piccoli accorgimenti possono evitare situazioni sgradevoli e migliorare la convivenza con i vicini e i condomini.

La manutenzione degli impianti deve essere fatta nella gran parte dei casi da esperti, soprattutto per i problemi legati al rispetto delle norme di legge. In ogni caso, l'inquilino della casa deve porre una costante attenzione allo status degli impianti in modo da poter fare un efficace opera di prevenzione ed evitare così l'insorgere di danni maggiori che potrebbero aumentare il costo degli interventi.

L'IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico è l'insieme delle componenti che consentono il riscaldamento dell'abitazione. Tra questi la caldaia è sicuramente il principale, in quanto trasforma l'energia di combustibili (gas, gasolio ecc.) in calore, che sarà poi distribuito negli ambienti.

Il responsabile dell'impianto è l'occupante a qualsiasi titolo (proprietario o inquilino) dell'alloggio che risponde per legge dell'impianto termico a lui affidato e della sicurezza dello stesso.
Nel caso di impianti dotati di centrale termica con potenza superiore o uguale a 35 KW il responsabile può essere:

- l'amministratore (nel caso di proprietà condominiali);

LIBRETTO DI IMPIANTO: CHE COS'È ?

Il libretto di impianto è una vera e propria carta d'identità della caldaia. Esso contiene, oltre ai dati del proprietario, dell'installatore e del responsabile della manutenzione, la descrizione dei principali componenti dell'impianto, delle operazioni di manutenzione, delle verifiche strumentali e dei controlli da parte degli Enti Locali.
Questo libretto deve essere compilato inizialmente dall'installatore nel caso di nuova caldaia, mentre nel caso di impianti già esistenti dovrà essere predisposto dal responsabile dell'impianto stesso.
N.B.: è fatto obbligo all'installatore dell'impianto, all'atto della messa in servizio dello stesso, di eseguire la prima analisi di combustione e riportarne i risultati sul libretto di impianto.

Non collocare cibi sul calorifero, perché la polvere prodotta si riverserebbe dentro, inquinandoli.

- il proprietario dello stabile (se non esiste l'amministratore);
- un terzo responsabile da essi delegato.

È compito dell'amministratore informare i propri condomini su modalità, tempi di attuazione dell'operazione e sui benefici economici e ambientali attesi.

OBBLIGHI DEL RESPONSABILE

- Garantire un'accurata manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto;
- provvedere alla pulizia della caldaia almeno una volta l'anno, tale operazione deve essere eseguita da un tecnico abilitato che ne rilascia dichiarazione a lavoro eseguito;
- effettuare tutte le verifiche di combustione, che comprendono la misurazione e il controllo dei fumi espulsi

Pulire il calorifero migliora la qualità dell'aria dell'ambiente.

Non posizionare pannelli davanti al calorifero, perché ne diminuirebbero il rendimento.

dalla caldaia con periodicità di almeno una volta ogni due anni;

- compilare e mantenere aggiornato il libretto di impianto, che deve essere a disposizione per i controlli effettuati;
- mettere in atto gli interventi necessari al fine di riportare i valori entro i limiti consentiti, qualora le verifiche evidenzino un insufficiente rendimento di combustione e/o emissioni nocive oltre i limiti stabiliti dalla legge;
- sostituire la caldaia se gli interventi di manutenzione risultano inefficaci;
- controllare le caratteristiche di ventilazione del locale, in particolare la presenza di fori e la modalità di aerazione.

TERMOSIFONI

Norme d'uso

L'uso dei termosifoni non richiede particolari raccomandazioni, se non quelle dettate dal buon senso: "delicatezza" nell'apertura e nella chiusura dei rubinetti di regolazione.

Regolare il rubinetto fino alla temperatura desiderata, 20-21 °C (aiutarsi eventualmente con un termometro), se si volesse una regolazione automatica, chiamare un tecnico che sostituirà il rubinetto, con un termostato.

Non procedere assolutamente a nessun intervento sui raccordi di adduzione e scarico del termosifone, questo contiene acqua ad alta temperatura, che potrebbe provocare ustioni, ed allagare il locale, anche d'estate.

Non posizionare tende davanti al calorifero, perché ne diminuirebbe il rendimento.

UN CONSIGLIO

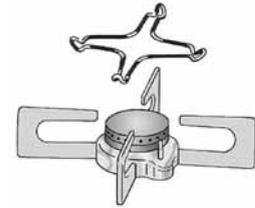
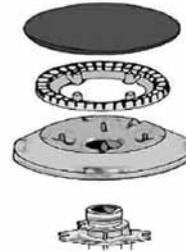
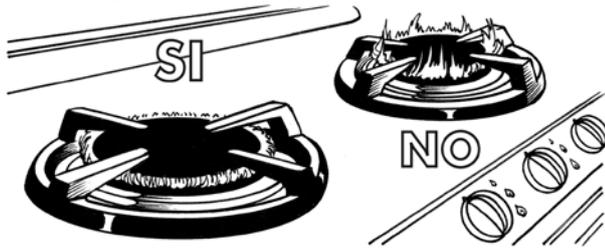
È buona norma procedere alla pulizia dei radiatori annualmente prima della messa in funzione dell'impianto di riscaldamento. Se si vuole procedere a impianto funzionante, chiudere i rubinetti, e attendere il raffreddamento del termosifone, poi intervenire solo successivamente. La pulizia del radiatore migliora la qualità dell'aria, immettendo nell'ambiente meno polvere.

L'IMPIANTO DEL GAS

IN CUCINA E PER RISCALDAMENTO

Gli impianti più comuni sono quelli a metano, casi particolari sono quelli costituiti dal GPL o da altre miscele che però oggi sono sempre meno diffusi dato il loro alto livello di pericolosità. Il metano viene portato alle nostre case attraverso una rete di distribuzione e un contatore che misura il nostro consumo.

Norme d'uso

Accertarsi che l'impianto della propria abitazione sia conforme alle leggi (ISO 9001) e farsi quindi consegnare i relativi certificati di garanzia. Adottare un comportamento cauto e responsabile è, come sempre, la norma di base.

SEMPLICE MA FONDAMENTALE!

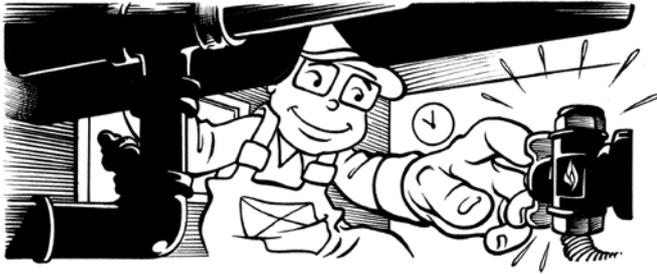
1. non lasciare le pentole accese sopra il gas se ci si deve allontanare;
2. non riempire troppo le pentole;
3. chiudere il rubinetto di impianto se ci si allontana da casa per periodi medio-lunghi.

Cosa succede se non si rispettano le precauzioni sopraindicate?
Si possono verificare conseguenze anche gravi, dovute soprattutto alla formazione e diffusione di monossido di carbonio (prodotto della combustione) nei locali dove avviene la combustione.
Il monossido di carbonio, che costituisce la causa principale degli incidenti, è un gas inodore, incolore e tossico, letale anche in piccolissime concentrazioni.

Come si può formare e diffondere in una casa ?

- Se la combustione avviene in un locale dove l'aria non viene cambiata spesso;
- se funziona male il sistema di scarico dei fumi;
- se non viene eseguita una costante e attenta manutenzione.

Quando si chiama il tecnico per la manutenzione?

- Quando si individuano fuliggine, sporcizia o macchie nell'apparecchio o nelle sue vicinanze;
- quando la fiamma, anziché azzurra e tesa, risulta irregolare e/o giallastra, nel caso pulire il fornello e se il problema persiste chiamare il tecnico;
- quando all'accensione si sentono rumori inusuali;
- quando le manopole di

È importante chiudere la valvola del gas quando ci si assenta per lunghi periodi e se possibile ogni sera prima di andare a letto.

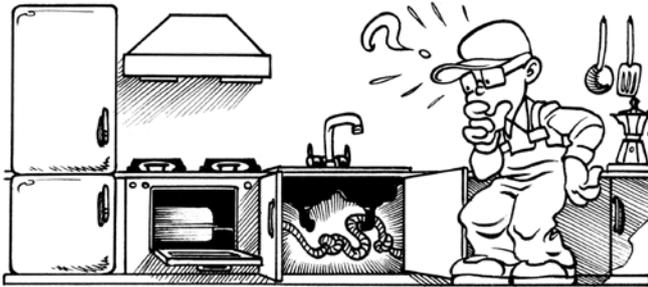
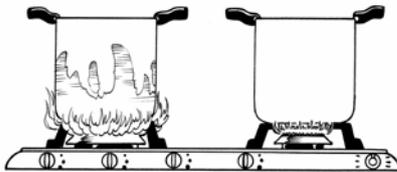
servizio non funzionano correttamente.

Consigli pratici e buone abitudini

- Tenere sempre puliti i piattelli della cucina e i vari elementi che portano il gas. Essi sono facilmente smontabili e rimontabili, ma è altrettanto facile che si sporchino e si otturino con gli schizzi di cibo (vedi sotto);
- controllare che le prese d'aria nella cucina siano sempre libere e crearle se non sono già state predisposte al momento della costruzione della casa (ciò capita soprattutto nelle case vecchie);
- controllare che i camini e le canne fumarie siano sempre libere (nelle case chiuse da tempo capita infatti che vi vadano a nidificare uccelli o insetti).

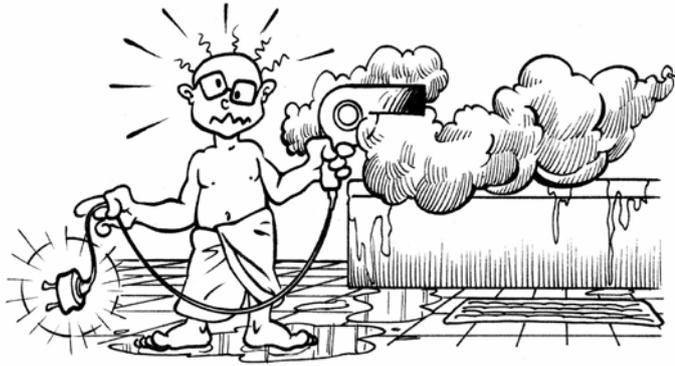
N.B.: È importante sapere che, mentre le cucine a incasso sono allacciate alla presa del gas per mezzo di un tubo rigido di rame, o apposito tubo flessibile di acciaio, le cucine non a incasso sono allacciate con uno speciale tubo flessibile di gomma.

Quali sono i comportamenti da adottare se si sente odore di gas?

1. aprire porte e finestre, per arieggiare il più possibile il locale;
2. chiudere la valvola principale del contatore o della bombola;
3. non azionare interruttori, campanelli, apparecchi elettrici, o telefonici;
4. chiamare un tecnico.

Il tubo di gomma non deve essere sottoposto a sforzi ne deformato.
Evitare inoltre di porre il tubo vicino a fonti di calore.
Sostituire il tubo ogni 5 anni o comunque entro la data di scadenza.

Bisogna che ci sia una proporzione tra la grandezza del fuoco e della pentola, per evitare di rovinare la pentola e di fare fuoriuscire il contenuto della stessa che potrebbe minare il buon funzionamento del gas e metterne in serio pericolo le persone.

Evitare l'uso di stufe a gas in camera da letto, nel bagno e nei locali chiusi.

UN CONSIGLIO

Evitare l'uso di prodotti chimici e di acidi troppo potenti che degradano gli elementi e costituiscono un pericolo per la salute e l'incolumità di chi li usa.

L'IMPIANTO ELETTRICO

MANUTENZIONE

La manutenzione dell'impianto elettrico deve essere fatta nel rispetto della normativa vigente, è perciò necessario affidarsi a degli esperti che possano garantire la conformità del loro operato alle principali leggi in materia di sicurezza.

La cattiva manutenzione dell'impianto elettrico può causare incendi e cortocircuiti oltre a costituire un costante fattore di pericolo in particolare nelle abitazioni vecchie dove l'impianto non sia stato adeguato alla normativa.

Il conduttore dell'immobile deve comunque controllare periodicamente lo stato dell'impianto seguendo queste semplici indicazioni:

- controllare lo stato dei fili specialmente di quelli scoperti;
- controllare lo stato delle prese;
- far isolare i fili scoperti con delle canalette isolanti;
- farsi rilasciare i certificati previsti al momento dell'acquisto o della locazione dell'immobile;
- non lasciare gli elettrodomestici in stand by;
- in caso di temporali staccare tutti gli elettrodomestici per evitare i danni causati dai fulmini.

Norme d'uso e sicurezza nella gestione dell'impianto elettrico

- L'attivazione dell'impianto elettrico avviene tramite l'interruttore generale, po-

In caso di comparsa di macchie di ruggine agire immediatamente con smalti e vernici per evitare danni maggiori e il deterioramento dei sanitari.

Ricordarsi prima di tutto di pulire bene la vasca dopo ogni uso. In caso di comparsa di piccole fenditure agire subito con silicone o altri prodotti.

sto a ridosso del contatore;

- è importante collegare elettrodomestici piccoli a prese piccole;
- è importante inserire completamente le spine nelle prese per evitare un contatto precario che provoca riscaldamento e fusione dei contatti;
- evitare che i bambini giochino vicino alle prese;
- evitare il sovraccarico di spine in una sola presa;
- non apportare modifiche all'impianto senza il parere di personale specializzato (rivolgetevi ai tecnici per ogni evenienza diversa da quella prevista).

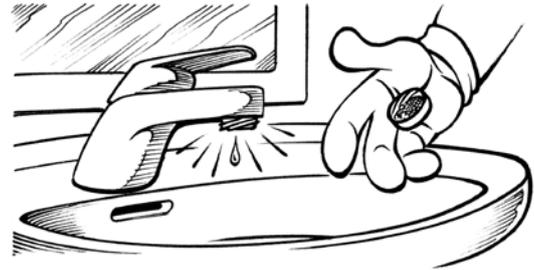
Se del materiale elettrico per un motivo qualsiasi dovesse prendere fuoco non usate l'acqua per spegnerlo! Provvedete immediatamente a staccare l'interruttore generale e soffocate l'incendio.
Evitate di utilizzare elettrodomestici quando avete le mani bagnate o i piedi sudati.

L'IMPIANTO IDRAULICO

Si compone di vari elementi (rubinetti, vasca da bagno, doccia, WC ecc.) destinati all'igiene e alla cura del corpo.

Norme d'uso e manutenzione
L'uso dei sanitari non richiede particolari raccomandazioni, se non quelle dettate dal buon

senso: delicatezza nell'apertura e nella chiusura dei rubinetti di erogazione, e nell'uso della leva del WC.
È molto importante tenere pulito il bagno, i rubinetti e gli scarichi per evitare spiacevoli inconvenienti e garantire allo stesso tempo una ragionevole longevità agli impianti.
La pulizia quotidiana degli elementi quali rubinetti, WC, lavabi, lavandini, piastrelle è inoltre il primo deterrente contro i cattivi odori e i germi che possono provocare l'insorgere di patologie gastrointestinali o cutanee.

SEMPLICE MA FONDAMENTALE!
Procedere periodicamente alla pulizia dello scarico dei lavandini, lavelli, bidet, vasca da bagno.
Si può usare una ventosa (dopo avere bloccato tutte le vie di fuga dell'acqua)
Si possono utilizzare dei prodotti chimici purché non siano così aggressivi da mettere a rischio la tenuta delle tubazioni e la propria salute.

Filtri
È fondamentale, per un buon funzionamento degli elementi e degli elettrodomestici che sono in costante contatto con l'acqua, controllare almeno una volta al mese lo stato dei filtri che servono per evitare l'intasamento degli scarichi da calcare e impurità. L'operazione è molto semplice e i filtri sono facilmente accessibili.

RISPARMIO ENERGETICO

Con un po' di attenzione e corrette abitudini, è possibile diminuire notevolmente i consumi energetici. Riducendo sprechi ed inquinamento proteggiamo il nostro ambiente e ci garantiamo un notevole risparmio economico.

Riscaldamento

È buona abitudine far circolare l'aria aprendo completamente le finestre per qualche minuto e poi richiuderle, piuttosto che tenerle socchiuse a lungo. La temperatura all'interno della casa non dovrebbe superare i 20°C. È preferibile abbassare la temperatura del termostato qualora si avverta una sensazione di caldo piuttosto che aprire le finestre, in modo da limitare i consumi di riscaldamento.

Nelle ore notturne è bene abbassare le serrande per mantenere calda la casa. I vetri, infatti, nonostante abbiano un buon isolamento termico, disperdono molto calore.

Uso degli elettrodomestici:

- lavatrice e lavastoviglie: è preferibile utilizzarli a pieno carico poiché consumano ingenti quantità d'acqua, indipendentemente dal carico di panni o stoviglie. Inoltre, quando si acquistano, è bene far attenzione alla classe energetica di consumo: il simbolo A+ indica il minor consumo energetico a parità di prestazioni;
- frigorifero: evitare di aprire inutilmente lo sportello. Cercare inoltre di posizionarlo nel punto più fresco della cucina;

- televisore, videoregistratore, lettore dvd e computer: vanno spenti col pulsante e non solo col telecomando. Gli apparecchi in stand-by, infatti, continuano a consumare energia;
- lampade: usare preferibilmente lampade a basso consumo, soprattutto negli ambienti in cui la luce viene utilizzata con continuità (ad esempio, la cucina). Queste lampade permettono di ridurre il consumo fino all'80% rispetto alle lampade tradizionali. La luce va sempre spenta quando non serve;
- condizionatore: va acceso solo nei casi di reale bisogno e con il termostato regolato a temperature non molto distanti da quelle presenti all'esterno dell'abitazione.

Igiene personale:

- lavarsi: fare la doccia permette un risparmio d'acqua notevole rispetto a farsi il bagno nella vasca (circa la metà!);
- rubinetti: l'uso dei miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce riduce il consumo d'acqua poiché questi apparecchi sono in grado di miscelare l'acqua in uscita con l'aria, senza che chi usa il getto d'acqua avverta alcuna differenza.
  È buona abitudine evitare di lasciare il rubinetto aperto ininterrottamente durante il lavaggio dei denti;
- WC: lo sciacquone del water consuma ad ogni getto circa 10 litri d'acqua. Non è però necessario utilizzare sempre questo getto. Per ridurlo è sufficiente porre nella cassetta una bottiglia di plasti-

ca da un litro piena d'acqua, senza etichetta e ben chiusa, oppure far installare un sistema con doppio pulsante di scarico o regolare il galleggiante dello sciacquone in modo da ridurre la quantità d'acqua per ogni getto;

- lavaggio delle stoviglie: utilizzare una vaschetta per insaponare le stoviglie e risciacquarle con un debole getto d'acqua soltanto alla fine.

NUMERI UTILI

Sportello Casa AISA
(per i residenti dell'Azienda Ulss 8)
Tel. 345 4740780

Sportello Informa Immigrati
(per i residenti dell'Azienda Ulss 8)
Tel. 335 7513622

Sportello unico per l'immigrazione
della Prefettura di Treviso
Tel. 0422 656981

Sindacato Inquilini S.U.N.I.A.
Tel. 0422 321967

Associazione Sindacale Piccoli
Proprietari Immobiliari - A.S.P.P.I.
Tel. 0422 22061

Sindacato Inquilini Casa e Territorio
- S.I.C.E.T.
Tel. 0422 578411

Sindacato Piccoli Proprietari
Immobiliari - U.P.P.I.
Tel. 0422 542228

Unione Nazionale Inquilini Ambiente
e Territorio - U.N.I.A.T.
Tel. 0422 40991

Polizia Locale - emergenza
Tel. 0422 301140

Ulss 9 Unità locale socio sanitaria
(Centralino)
Tel. 0422-322111

Alto Trevigiano Servizi -
segnalazioni guasti
servizio idrico integrato
Tel. 0423 2928
oppure 340 8383822

Guasti gas - ENEL
Numero verde 800900806

Guasti gas - Gas&Power
Numero verde 800900700

Guasti gas - ITALGAS
Numero verde 800900999